

学校编码: 10384

分类号_____密级 _____

学号: X200415076

UDC _____

厦 门 大 学

硕 士 学 位 论 文

厦门商品住宅市场与政策研究

Xiamen Commercial Residential Market and Policy Study

熊 之 舟

指导教师姓名: 戴 亦 一 教授

专 业 名 称: 工商管理 (EMBA)

论文提交日期: 2009 年 5 月

论文答辩日期: 2009 年 月

学位授予日期: 2009 年 月

答辩委员会主席: _____

评 阅 人: _____

2009 年 5 月

厦门大学学位论文原创性声明

本人呈交的学位论文是本人在导师指导下,独立完成的研究成果。本人在论文写作中参考其他个人或集体已经发表的研究成果,均在文中以适当方式明确标明,并符合法律规范和《厦门大学研究生学术活动规范(试行)》。

另外,该学位论文为()课题(组)的研究成果,获得()课题(组)经费或实验室的资助,在()实验室完成。(请在以上括号内填写课题或课题组负责人或实验室名称,未有此项声明内容的,可以不作特别声明。)

声明人(签名):

年 月 日

厦门大学学位论文著作权使用声明

本人同意厦门大学根据《中华人民共和国学位条例暂行实施办法》等规定保留和使用此学位论文，并向主管部门或其指定机构送交学位论文（包括纸质版和电子版），允许学位论文进入厦门大学图书馆及其数据库被查阅、借阅。本人同意厦门大学将学位论文加入全国博士、硕士学位论文共建单位数据库进行检索，将学位论文的标题和摘要汇编出版，采用影印、缩印或者其它方式合理复制学位论文。

本学位论文属于：

（ ） 1. 经厦门大学保密委员会审查核定的保密学位论文，
于 年 月 日解密，解密后适用上述授权。

（ ） 2. 不保密，适用上述授权。

（请在以上相应括号内打“√”或填上相应内容。保密学位论文应是已经厦门大学保密委员会审定过的学位论文，未经厦门大学保密委员会审定的学位论文均为公开学位论文。此声明栏不填写的，默认为公开学位论文，均适用上述授权。）

声明人（签名）：

年 月 日

厦门大学博硕士论文摘要库

摘 要

经历了 25 年发展的房地产业已经逐步由计划走向市场，也遵循着市场经济规律周期性运转。作为国民经济的支柱产业之一，房地产业有效带动了中国经济的快速发展，具有重要的研究与实践意义。

房地产市场有必要从价值规律、供求关系的角度根本性研究其行情与波动。随着城市化进程、城市人口的增长以及作为投资性需求的增加，市场的有效需求在国民经济发展以及人民收入水平提高的基础上呈现出持续稳定增长的局面；土地供给以及住房建设虽然逐年有所增加，但受供给的滞后性影响，以及市场预期所带来的超额需求，厦门住宅市场近年一定程度上处于非理性和不稳定状态。2004-2008 年，厦门商品住宅成交量增长 146%；商品住宅销售价格上涨 210%；全市房地产投资增长 436%。但 2008 年，厦门商品住宅成交量与上年同比下降 66%。只有在未来根据市场需求推出持续稳定的土地供应以及具有前瞻性的宏观政策，市场才能更加健康稳定地发展。

回顾 2004-2008 年宏观调控政策，调控政策从严控土地出让到抑制投机，再到抑制市场需求，其方向逐步由“治标”转向“治本”——调整市场供需结构矛盾，然而由于宏观调控政策的滞后性与累积作用，厦门房地产市场依然出现了在供需失衡矛盾下的大起大落。

本文从厦门——这个房地产业发展较早较快、市场培育程度相对成熟的城市着眼，从市场的供需关系着手，回顾、分析了 2004—2008 年厦门房地产市场的供需状况；并以供需理论总结、评估了 2004 年以来中央及地方政府对房地产宏观调控政策的效用及其问题；同时分析、预期了 2008 年后厦门房地产市场的供需走势，提出了相关政策建议。

因此，房地产市场的基本关系是供需关系，建立稳定健康的房地产市场首先要建立相对稳定的市场供求均衡关系。中国的房地产市场需要一个建立在基本均衡的供需关系基础上的稳定的市场环境；而稳定的市场环境的建立需要稳定政策环境的支持。

关键词：供求关系；宏观调控；市场结构

厦门大学博硕士论文摘要库

Abstract

After 25 years' development, Chinese real estate industry has walked through from Planned Economy to Market Economy step by step, following the rule of Market Economy periodic operation. As one of the most important industries which is supporting national economy, real estate industry efficiently boosts China's economy. Thus, it is valuable for research and practice.

It is necessary to study real estate market from the angle of pricing principle and supply-demand relationship. With the process of urbanization, the city population grows and the needs to invest increases. The valid market need steadily rose on the foundation of national economy growth and income increase. Although land supply and residential construction went up, for the affect of supply lagging and the excess of market demand, Xiamen residential market, to some extent, had been unreasonable and unstable in recent years. From 2004 to 2008, Xiamen commercial residential housing has been grown with rate of 146 percent; the price has incresed 210 percent; the real wstate market investment has increased 436 percent. However, compared to 2007, Xiamen commercial residential housing volume declined 66 percent in 2008. Only when steady land supply and macro-economic policies with sense of foreseeing which is adjusted to future market needs, are put into use, the real estate market could develop in a healthier and steadier manner.

Throughout the macroeconomic control policy from 2004 to 2008, it has been transformed from strictly controlling land leasing to suppressing speculation to restraining market demands. Its focus has successively changed from taking temporary solution to taking permanent solution, which is adjusting the contradiction between supply and demand of real estate market. However, due to the posteriority and accumulation of macroeconomic control policies, supply and demand disequilibrium has led to drastic fluctuations in Chinese real estate market.

This dissertation focuses on Xiamen, on which real estate industry has early and speedily developed and the real estate market has been cultivated comparatively mature. It is based on the supply-demand relationship theory, retrospecting and analyzing the supply-demand relationship of Xiamen real estate market from 2004 to 2008; summarizing and evaluating the utility and problems of Chinese state macro-control policies from central to a regional government since 2004. At the same

time, it predicts the trend of Xiamen real estate market and the variation of its supply-demand relationship. Then it tables a proposal of relatively policies.

Accordingly, supply-demand relationship is the fundamental relationship of real estate market. To establish a healthy and stable real estate market needs to establish relatively steady supply-demand relationship firstly. Chinese real estate market demands stable market circumstances which is established on basically balanced supply-demand relationship. At the same time, the stable market circumstances needs the support of stable administrative policies.

Key words: Supply-demand relationship; Macroeconomic control; Market mechanisms

目 录

第一章 绪论	1
第一节 选题背景	1
第二节 研究内容与研究方法	2
第三节 房地产市场理论基础	2
一、房地产市场概述	2
二、房地产市场的运行特点	6
三、政府对房地产市场的干预	9
第四节 论证的结构体系	11
第二章 厦门房地产市场的需求与供给状况	13
第一节 厦门房地产市场的需求状况	13
一、厦门房地产市场的刚性需求	13
二、厦门房地产市场的投资性需求	14
三、厦门房地产市场需求的有效性	14
四、厦门房地产市场需求的跨区域性	16
第二节 厦门房地产市场的供给状况	16
一、厦门城市总体规划	16
二、厦门市住宅用地供应现状分析	16
三、厦门市住宅市场供应计划分析	17
第三节 厦门房地产市场供需关系分析	18
一、厦门商品房土地历年供需状况	18
二、厦门商品房历年供需状况	20
三、对厦门住宅市场供需关系的基本评估	22
四、厦门住宅市场供需模型分析	23
第三章 2004-2008 年房地产政策对厦门商品住宅市场的影响	25
第一节 历年宏观调控政策	25
一、2004 年房地产业宏观调控政策	25
二、2005 年房地产业宏观调控政策	26
三、2006 年房地产业宏观调控政策	28

四、2007 年房地产业宏观调控政策.....	29
五、2008 年房地产业宏观调控政策.....	30
第二节 厦门房地产市场状况简述	32
一、厦门房地产市场走势变化.....	32
二、宏观调控政策对厦门房地产市场的影响.....	32
第三节 宏观调控政策对市场影响的效果分析	33
一、金融政策影响分析.....	33
二、汇率及限外政策影响分析.....	34
三、土地政策影响分析.....	34
四、税收政策影响分析.....	34
五、经济适用房和保障性住房政策影响分析.....	35
六、宏观调控政策对房地产市场影响的综合评价.....	35
第四章 建立健康发展的房地产市场与政策环境.....	37
第一节 厦门房地产市场目前状况及主要问题.....	37
一、厦门商品住宅市场的目前状况.....	37
二、厦门商品住宅市场的需求结构矛盾.....	38
三、厦门商品住宅市场的供应结构矛盾.....	39
四、政策性住房与商品住宅的矛盾.....	41
第二节 对厦门未来房地产市场发展的简要评估	42
一、厦门未来城市发展前景.....	42
二、两岸三通利好推动厦门房地产市场发展.....	43
三、稀有人居环境进一步引领厦门商品住宅市场发展.....	44
第三节 建立良好的市场与政策环境，推动房地产业健康稳定发展.....	45
一、土地政策.....	45
二、金融政策.....	46
三、税收政策.....	46
四、保障性住房政策.....	47
第四节 结论	47
参考文献.....	49

第一章 绪论

本章介绍论文的研究背景及意义，阐明研究内容与方法，对房地产市场的理论基础进行综述，以供需平衡理论阐明房地产市场的供需关系，并建立论文的结构体系。

第一节 选题背景

中国房地产市场伴随着中国经济一同成长，从无到有、从计划到市场、从粗放到规范，经历了多次大起大伏，如今已基本朝着以政府宏观调控为导向的市场经济结构发展，可以藉由市场经济的角度分析中国的房地产业。

房地产市场与国民经济发展唇齿相依。首先，作为国民经济的重要支柱产业，它不但影响着上游钢铁、水泥、建材等行业，也影响着下游装修、家俱、家电等领域，相应地，通过房地产业也解决了大量城市就业问题，仅仅通过房地产业即可带动中国经济增长达 1-2%。另一方面，房地产业的成长必然建立在国民经济发展的前提下，并呈现正相关关系，唯有国民经济的增长方能带来人民收入水平的提高，进而具有改善生活水平的需求，从而带动房地产市场的有效需求，促进房地产市场健康发展，长期来看，房地产市场是围绕着国民经济发展上下波动。因此，房地产市场作为国民经济的支柱产业有其研究的重要意义，甚至可以藉此调整经济增长步伐；同时，研究房地产市场离不开研究中国经济发展水平，这有助于让我们更全面地了解房地产市场的发展动向。

然而，中国的房地产市场尚处在发展阶段，近年更呈现出较为剧烈的大幅波动状态，房价的增长甚至偏离了经济增长幅度，引致消费者、开发商、甚至政府均出现一定程度的非理性行为。房地产市场也因此让人难以琢磨、难以决策，市场失灵，宏观调控政策也收效甚微，市场的复杂性已不能简单地由围绕经济增长上下波动来表示，需要更本质而深入地对房地产市场做出全面的研究和分析。

第二节 研究内容与研究方法

房地产市场具有较大的复杂性和较强的地域性，受宏观调控政策影响大，但它仍然是市场经济的一个组成部分，离不开市场的供需平衡关系。本文主要通过房地产的供需平衡理论研究其有效需求、市场供给以及价格波动等相关问题，并希望通过这一研究框架对宏观调控政策提出一定的适合经济运行规律的建议，从而有效促进房地产市场得以健康发展。

由于房地产市场具有较强的地域性，本文选取了厦门为主要分析城市，以点盖面，建立分析框架，并可进一步运用于其他城市分析。本文试图基于供需平衡理论，通过定性与定量的分析方法对厦门房地产市场做出全面分析，以 2004-2008 年房地产数据为基础，选取了人口增长、城市化、国民经济增长、人均收入水平、投资性需求等需求因素与数据以及土地供给、存量住宅、开发与竣工面积、住房建设计划等供给因素与数据，并结合厦门住宅市场的成交波动与价格波动全面分析市场行情。

基于供需理论对房地产市场所作的分析，本文进一步回顾了 2004-2008 年政府宏观调控对房地产市场所发挥的作用，通过与历年供需结构的对照，阐释了调控政策对房地产市场的作为及其原因，并进一步提出了以解决房地产市场供需矛盾为主的宏观调控政策建议。

第三节 房地产市场理论基础

一、房地产市场概述

（一）房地产市场的概念

房地产是一种特殊的商品，不可移动性是其与劳动力、资本以及其他类型商品的重大区别。虽然土地和地上建筑物不能移动，但可以被某个人或机构拥有，并且给拥有者带来利益，因此就产生了房地产交易行为。

房地产市场可以理解为从事房地产买卖、租赁、抵押、典当等交易的活动场所以及一切交易途径和形式。房地产经济学中对房地产市场的定义，则是指当前潜在的房地产买者和卖者，以及当前的房地产交易活动。一个完整的房地产市场是由市场主体、客体、价格、资金、运行机制等因素构成的一个系统。

与一般市场相同,房地产市场也是由参与房地产交易的当事者、房地产商品、交易组织机构等要素构成的。这些要素反映着房地产市场运行中的种种现象,影响着房地产市场的运行质量和发展趋势。

（二）房地产市场的运行环境

房地产市场的运行环境,是指把房地产市场作为一个中心体时,它周围各种影响因素的总和。在整个市场经济体系中,房地产市场并不是孤立存在的,它时刻受到社会经济体系中各方面因素的影响,同时也会对这些因素产生反作用。按照这些影响因素的性质,我们将其分为八类,包括社会环境、政治环境、经济环境、金融环境、法律制度环境、技术环境、资源环境和国际环境。

由社会环境、经济环境和政治环境分别决定的社会因素、经济因素和政策因素,是影响房地产市场发展的基本因素。其中,社会因素包括了传统观念及消费心理、社会福利、人口数量及状态、家庭户数与规模、家庭生命周期等因素;经济因素包括了经济发展状况、家庭收入水平及分布、物价水平、工资及就业水平、房价租金比等;政策因素包括了土地供给政策、城市发展政策、住房建设和住房消费政策、房地产金融政策、房地产产权与交易政策、房地产税收政策等因素。

（三）房地产市场结构

从宏观上说,房地产市场结构包括总量结构、区域结构、产品结构、供求结构、投资结构和租买结构。要实现房地产市场总量基本平衡、结构基本合理、价格基本稳定的市场目标,保持房地产业与社会经济及相关产业协调发展,必须准确把握房地产市场上的这些主要结构关系。

1、总量结构:从房地产市场整体出发,分析开发和销售之间的数量结构关系,考察房地产供求之间的总量差距。

2、区域结构:分析在全国不同地区之间,房地产市场发育情况的差异和特点,考察不同区域或城市之间,房地产市场的开发规模、主要物业类型、房价水平和政策措施的差异。

3、产品结构:从经济发展阶段出发,考察房地产市场中住房、写字楼和商业用房等不同物业类型之间的投资比例关系,分析其产品结构布局的合理程度。

4、供求结构:针对某一物业类型,分析其市场内部不同档次物业的供求关系;并从市场发展的实际情况出发,判别供给档次和需求水平之间是否处于错位

的状态。

5、投资结构：根据投资者参与市场的不同投资目的和出资方式，具体分析不同投资方式的适用空间，以及彼此之间的动态协调关系。

6、租买结构：租买结构是指当前使用中的房地产空间中，租住空间和购买自住空间的比例关系。承租和购买两种方式，都可以满足房地产空间的使用需求，相应的也就形成了房地产市场上的租买结构。一个城市或区域的租买结构，与市场上租金和价格的关系、人们对房地产所有权的偏好、市场上可供出租房地产空间的数量、城市或区域的经济发展水平等因素相关。

（四）房地产市场主要指标

反映和描述房地产市场状况的指标，包括供给指标、需求指标和市场交易指标三种类型。

1、供给指标

（1）新竣工量：指报告期内新竣工房屋的数量，单位为建筑面积或套数，可按物业类型分别统计。中国新竣工量统计指标是竣工面积，指报告期内房屋建筑按照设计要求已全部完工，达到入住和使用条件，经验收鉴定合格（或达到竣工验收标准），可正式移交使用的各栋房屋建筑面积的总和。

（2）存量：指报告期内已占用和空置的物业空间总量，单位为建筑面积或套数；在数值上，报告期存量=上期存量+报告期新竣工量-报告期灭失量；可按物业类型分别统计。

（3）空置量：指报告期期末房屋存量中没有被占用的部分。中国目前空置量的统计是不完整的，是指“报告期末已竣工的可供销售或出租的商品房屋建筑面积中，尚未销售或出租的商品房屋建筑面积，包括以前年度竣工和本期竣工的房屋面积，但不包括报告期已竣工的拆迁还建、统建代建、公共配套建筑、房地产公司自用及周转房等不可销售或出租的房屋面积。”

（4）房屋施工面积：是指报告期内施工的全部房屋建筑面积。包括本期新开工的面积和上期开工跨入本期继续施工的房屋面积，以及上期已停建在本期恢复施工面积中，多层建筑应为各层建筑面积之和。

（5）房屋新开工面积：是指在报告期内新开工建设的房屋面积，不包括上期跨入报告期继续施工的房屋面积和上期缓建而在本期恢复施工的房屋面积。

2、需求指标

(1) 国内生产总值：是按市场价格计算的一个国家（或地区）所有常住单位在一定时期内生产活动的最终成果。国内生产总值有三种表现形态，即价值形态、收入形态和产品形态。从价值形态看，它是所有常住单位在一定时期内生产的全部货物和服务价值超过同期投入的全部非固定资产货物和服务价值的差额，即所有常住单位和非常住单位的初次收入之和；从产品形态看，它是所有常住单位在一定时期内最终使用的货物和服务价值减去货物和服务进口价值。

(2) 人口数：是指一定时点、一定地区范围内有生命的个人总和，包括户籍人口、常住和现有人口。其中，户籍人口是在某地政府户籍登记机关登记有常住人口的人，不管其是否外出，也不管其外出时间长短；常住人口是指经常居住在某地的人口，包括常住该地并登记了长住户口的人，以及无户口或户口在外地而住在该地一年以上的人，不包括在该地登记为常住户口而离开该地一年以上的人。

(3) 城市家庭人口：指居住在一起，经济上合在一起共同生活的家庭成员。凡计算为家庭人口的成员其全部收支都包括在本家庭中。

(4) 城市家庭可支配收入：指家庭成员得到可用于最终消费支出和其他非义务性支出以及储蓄的总和，即居民家庭可以用来自由支配的收入。它是家庭总收入扣除缴纳的所得税、个人缴纳的社会保障费以及记账补贴后的收入。

(5) 城市家庭总支出：指除借贷支出以外的全部家庭支出，包括消费性支出、购房建房支出、转移性支出、财产性支出、社会保障支出。

3、市场交易指标

(1) 销售量：指报告期内销售房屋的数量，单位为建筑面积或套数。在统计过程中，可按存量房屋和新建房屋、不同物业类型分别统计。我国房地产开发统计中采用的销售面积包括当期增量房屋预售面积和当期增量房屋现房销售面积。

(2) 预售面积：指报告期末仍未竣工交付使用，但已签订预售合同的正在建设的商品房屋面积。

(3) 房地产价格：指报告期房地产市场中的价格水平，通常用不同类型房屋的中位数价格表示。

二、房地产市场的运行特点

房地产供需平衡是指房地产经济供给与人们对特定用途房地产的需求之间的均衡关系。房地产作为一种特殊商品，既受一般商品供求规律的制约，又有其与一般商品不同的特殊供求形式。房地产供求平衡是相对的、暂时的，而不平衡是绝对的。

（一）房地产市场的功能

在任何市场上，某种商品的价格反映了当时的市场供求状况。但价格不仅预示市场的变化及其趋势，还可以通过价格信号来指导买卖双方的行为。简言之，价格机制是通过市场发挥作用的。房地产市场的功能，可以分为以下几个方面：

1、配置存量房地产资源和利益

由于土地资源的有限性，又由于房地产开发建设周期较长而滞后于市场需求的变换，所以房地产资源必须在各种用途和众多想拥有物业的人和机构之间进行分配。通过市场机制的调节作用，在达到买卖双方都能接受的市场均衡价格的条件下，就能完成这种分配。

2、显示房地产市场需求变化

引起需求增加或减少的原因主要有这样几个：未来预期收益变化；政府税收政策的影响；收入水平变化或销售品味变化；原用于其他方面资金的介入和土地供给的变换。

3、指导供给以适应需求的变换

房地产市场供给的变化可能会由于下述两个方面的原因引起：

（1）建设新的房地产项目或改变原来物业的使用方式

（2）某类物业或可替代物业间的租售价格比发生变化

根据当地各类房地产的收益率水平，同类型的物业都存在一个适当的租金售价比例。如果售价太高，那么对出租住宅的需求就会增加，反之亦然。用途可相互替代的不同类型物业之间的租金售价相对变化也会引起需求的变化。

应该指出的是，房地产市场供给的这些变化需要一定的时间才能完成，而且受房地产市场不完全特性的影响，这一变化所需要的时间相对较长。同时，对市场供给与需求的有效调节还基于这样一些假设，即所有的房地产利益是可分解的，并且有一个完全的资本市场存在。但实际上这些假设条件是很难达到的。例

Degree papers are in the "[Xiamen University Electronic Theses and Dissertations Database](#)". Full texts are available in the following ways:

1. If your library is a CALIS member libraries, please log on <http://etd.calis.edu.cn/> and submit requests online, or consult the interlibrary loan department in your library.
2. For users of non-CALIS member libraries, please mail to etd@xmu.edu.cn for delivery details.

厦门大学博硕士论文摘要库